



מרחב תכנון עמק חמד

תכנית מתאר ע"מ/12/63

שינוי לתכנית המתאר ע"מ/200 לתכנית ע"מ/3/63

ולתכנית ע"מ/141

עפ"י תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי

בניה בתכניות ובהיתרים) (תיקון) התשנ"ב - 1992

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

ועדה מקומית לתכנון לבניה עמק חמד

שינוי תכנית מ"מ/12/63/מס

בישיבה מס' 4/מ"מ/12.7.94

הוחלט: להחליט במי הועדה המחוזית לאשר את התכנית

יושב ראש

מוכר

הן כל המנהלת עקרונית לתכנית, בוגר  
 פריסתה של דורות התכנון המסופקת  
 התכנון הולך לפי כללי התכנון הכללי, וכן גם כדי להקנות כל  
 זכות לידע התכנית או לכל שלל עסקי גמר המבצע התכנית כל  
 עוד לא התקבלה הסכמה כמובן לפני תחילת המבצע במועד המיועד  
 התכנון או במידת הצורך תוספת כל המידע הנדרש בשטח הנדון  
 הוא על דעת המנהלת, כל המידע הנדרש על ידי המנהלת על ידי  
 לשכת המע"מ ייעוץ גורם המידע הנדרש על ידי המנהלת על ידי  
 המנהלת במועד המיועד לתכנית, וכן המידע הנדרש על התכנית  
 חסיה או העברה לקצין המע"מ המנהל ע"מ/12/63/מס על ידי המנהלת  
 להסדר בעל המידע י"מ מי שיש לו מידע הנדרש על ידי המנהלת על ידי  
 המנהלת, הוא על כל אופן המידע הנדרש על ידי המנהלת על ידי  
 המנהלת ע"מ/12/63/מס ע"מ/12/63/מס ויתנת את ח"מ המנהלת  
 י"מ המנהלת

ממלא סמכויותיו

8 אפר 1999

מהדורה - 13  
ינואר 1999

משרד הפנים מינהל טרנס-דמלה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 3.5.98/מ"מ/12/63

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 3.5.98 לאשר את התכנית.

המגיש: מר אברהם טולמני

יום התכנון: הועדה המקומית לתכנון וזאת עמק חמד

המתכנן: דורון אהלי, אדריכל ומתכנן יזים.

נבדק וניתן לאשר

החלטת הו"מ (ע"מ/12/63/מס) מיום 3.5.98

95.99

מתכנן המחוז

תאריך

נבדק וניתן לאשר

החלטת הו"מ

ממלא סמכויותיו

מתכנן המחוז

תאריך

מרחב תכנון עמק חפר  
**תכנית מתאר עח/63/12**

שינוי לתכנית המתאר עח/200, לתכנית עח/63/3 ולתכנית עח/141

עפ"י תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) (תיקון) התשנ"ב – 1992

1. **מקום התכנית : מחוז** : מרכז
- נפה** : השרון
- מועצה אזורית** : עמק חפר
- מקום** : ביתן אהרון
- גוש : 8315 חלקה : 31 מגרש : ח' (עפ"י ע"ח 3/63)
2. **בעל הקרקע** : מינהל מקרקעי ישראל
3. **המגיש** : מר אברהם סולימני
4. **היוזם** : הועדה המקומית לתכנון ובניה – עמק חפר.
5. **המתכנן** : אהלי דורון – אדריכל ומתכנן ערים.
6. **שטח התכנית** : 6.906 דונם.
7. **קנה מידה** : 1:2500, 1:500.
8. **גבול התכנית** : כמסומן בתשריט בקו כחול.
9. **מסמכי התכנית** : א. 7 דפים הוראות בכתב (להלן : תקנון).  
 ב. תשריט בקנ"מ 1:2500, ו- 1:500 (להלן : התשריט).  
 ג. תכנית בינוי וחניה בקנ"מ 1:250 (להלן : נספח בינוי).  
 ד. טבלת הוראות בניה (להלן : נספח 2).  
 כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
10. **מטרות התכנית** :  
 א. שינוי יעוד מאזור לתכנון מחדש לאזור קיט ונופש, הכולל : מוטל, מבני יח' נופש, מרכז מסחרי ושטח לשימוש ציבורי.  
 ב. קביעת הוראות בינוי, מספר היחידות, מספר הקומות והעיצוב האדריכלי שלהם.  
 ג. קביעת שטחי בניה למטרות עיקריות, שטחי שרות והגדרת השימושים במפלסים השונים.  
 ד. קביעת מרתפים לחניה מיקלוט אחסון ושטחי שירות שונים בקווי הבניין של המגרש.  
 ה. קביעת קו בנין קדמי "אפס" בחזית מזרחית.  
 ו. שינוי יעוד מדרך לחניה ציבורית.

11. כפיפות לתכניות:-

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר עח/200 לרבות השינויים שיחולו בה מזמן לזמן. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין תכניות קיימות אחרות, תהינה הוראות תכנית זו עדיפות.

12. פרוט מונחים והגדרות:-

בתכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965- (להלן "החוק") ותקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תש"ל - 1970 (להלן "התקנות"). למונחים שאינם נכללים בהגדרות אלה יהיו המשמעויות הרשומות בצדן, אלא אם חייב הכתוב משמעות אחרת.

13. אזור קיט ונופש - הוראות בינוי והוראות מיוחדות:-

- א. הבינוי, החתך, החזית והתכניות הטיפוסיות המוצגים בנספח הבינוי מבטאים באופן עקרוני וסכמתי את המבנה, מספר הקומות והשימוש בשטחי קומת הקרקע. הפתרון האדריכלי אינו סופי עדיין ויאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית בשלב היתר הבניה.
- ב. תכסית הבניה לא תעלה על 50% פרט לקירוי קומת החניה במפלס קומת הכניסה וכן קומת המרתף שתותר לבניה בקווי הבניין של המגרש. תותר העברת שטחים עיקריים לעיקריים ושרות לשרות בין קומות המבנים שמעל לקרקע, כולל חלל הגג, במסגרת שטחי הבניה המותרים עפ"י טבלת הוראות הבניה. תכסית פנויה מבינוי וחניה למטרות גינון ופיתוח – 30%.
- ג. בשטח קיט ונופש תותר בניית מתחם תיירותי המוגדר בתמ"א 12 כשטח אכסון מלונאי מיוחד, "מלון על בסיס lease back" אשר יכלול מוטל, מגורי נופש ויחידה מסחרית שעל גבה תותר בניה לשימושי ש.ב.צ, עפ"י המפורט בהמשך.

ד. הוראות לבניית מוטל:-

1. מבנה מעבדות ויינלנד הקיים, יהפוך למבנה מוטל ותותר בו תוספת אגפים וכן תוספת קומה שלישית.
2. למבנה המוטל תותר תוספת מרתף לשימושי חניה, חדרי מכוונות ומערכות ואחסון.
3. בקומת הכניסה תותר הקמת משרדי ניהול, הול כניסה, מרחב ישיבה רב תכליתי, מטבח וחדר אוכל, קפיטריה וכן אולם כנסים ואירועים.
4. גודל מבנה המוטל יהיה 1000 מ"ר למטרות עיקריות ו- 200 מ"ר לשטחי שרות והוא יכיל כ- 75 חדרי שינה. יותר השימוש בחלל הגג במסגרת השטחים המותרים לבניה.

**ה. הוראות לבניית מגורי נופש :-**

1. בשטח המגרש תותר בניית מלון לנופש בן 3 קומות, שיכלול 76 יחידות מלון בנות כ- 45 מ"ר כל אחת. לא יותר חיבור בין שתי יחידות או יותר. חלק משטח השירות נכלל בשטח היחידות וחלקו מיועד לשימושים משותפים.
2. יחידות המלון תבנינה בצורה מדורגת באופן שלחלקן יהיה צמוד שטח קרקע ולאחרות, העליונות, תהינה מרפסות גן. היחידות תבנינה בקירות צד משותפים זו עם זו ולצדדיות תותר פתיחת חלונות בקירות הצדדיים.
3. תותר הקמת מרתף בקווי הבניה לשימושים הבאים: חניה, חדרי מכונות, מערכות ואחסון. גובה המרתף, מפלס הכניסה הקובעת לבנין, לא יעלה על 1.2 מ' מגובה הדרך שאל מול המבנה, כדי לאפשר אוורור ותאורה טבעיים.

**ו. הוראות לבניית מרכז מסחרי ושטח לשימוש ציבורי :-**

1. תותר בניית חנויות בשטח של 300 מ"ר למטרות עיקריות ו-150 מ"ר לשרות בקומה וגלריה. בניית החזית המסחרית תותר בקו בנין "0" כלפי הדרך ממזרח כאשר בקומת הקרקע תתאפשר ארקדה מקורה בעומק 3.0 מ'. תותר בניית המרתף בקו בנין "0" למזרח.
2. יותר שימוש במגרש החניה הציבורית לצורך חנית לקוחות וכן חניה לפריקה וטעינה של סחורה בנוסף על החניה האורגנית של המסחר שבתחום המגרש (על פי תקנות התכנון והבניה התשמ"ג).
3. החזית המסחרית תעוצב במסגרת תכנית העיצוב הארכיטקטונית שתוגש לכל הפרוייקט בשלב הגשת הבקשה להיתר בניה לאישור מהנדס הועדה המקומית.
4. על גבי קומת המסחר תותר בניית שטח של 200 מ"ר לשימושי ש.ב.צ, כחלק מהעיצוב הארכיטקטוני של המבנה. הגישה אל שטח זה תהיה נפרדת ממגורי הנופש והמסחר.

**14. תנאים להוצאת היתר בניה :-**

- א. היתר בניה בתחום התכנית יינתן תוך התאמה לנספח הבינוי העקרוני המהווה חלק מתכנית זו. היתר הבניה יינתן בתנאי שתובטח הקמת המבנה בשלמותו, כולל המבנה הציבורי.
- ב. תוכן, לאשור הועדה המקומית, במסגרת הבקשה להיתר בניה, תכנית פתוח שטח שתכלול: גבהים וניקוזים, פתרון מערכות התשתית, גדרות וקירות תומכים, גינון, מתקני אשפה, תאורה, ניקוז וכ"ו.
- ג. הבקשה להיתר תכלול התייחסות לתנאים המפורטים בהוראות הבניה של כל יעוד קרקע, תנאי החניה, המערכת הסולרית, פתרון למזגני אויר, אנטנת טלוויזיה מרכזית וכיו"ב.
- ד. מבצע הפרוייקט/מבקש ההיתר יעתיק ממקומו את קו המתח הנמוך עפ"י הנחיות מהנדס הועדה וחברת החשמל לישראל.
- ה. היתר הבניה יהיה מותנה בתחילת בצוע תחנת סניקה לשפכי האזור לקו ההולכה לכוון מכון הטיהור של נתניה ובצוע קו הביוב של הישוב בת-חן אליו מחוברים המבנים שבתכנית וכן אישור נספח ניקוז ע"י רשות הניקוז.

ו. ראה סעיף 15 להלן.

ז. הריסת המבנים המסומנים להריסה.

## 15. הוראות בנושא איכות הסביבה תשתית וחניה :-

כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה ככל שיידרש ע"י הרשויות המוסמכות לרבות האיגוד האזורי לאיכות הסביבה. יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים או אחרים.

### א. ניקוז ותיעול:

1. פעולות ניקוז, תיעול והגנה מפני שטפונות בתכנית יוסדרו עפ"י חוק הניקוז וההגנה בפני שטפונות תשי"ח-1958, על תיקוניו ותקנותיו. ניקוז תיעול והגנה בפני שטפונות, בין קיימים ובין מוצעים יסומנו בתכנית זו עפ"י הנחיות רשות הניקוז בתחומה נכללת התכנית. לגבי מתקנים מוצעים, רשאית הועדה המקומית לתת היתרי בניה, שימוש ופעילות עפ"י תכנית הבינוי בלבד.
2. כל בקשה להיתר בניה, פעילות ושימוש לגבי שטח הקרקע בעל מבנה טופוגרפי המחייב ניקוז, תיעול או הגנה בפני שטפונות, תכלול פתרון נאות - אשר לדעת הועדה המקומית ימנע כל פגיעה בקרקעות מבנים ופעילויות בשטחים סמוכים. הפתרון יכול להיות בדרך של מתקני חלחול, תעלות פתוחות או מערכות סגורות, בתנאי שמוצא המים לאפיק מים עיליים, תעלת ניקוז או תעלת דרך, יהיה בהסכמת הרשויות הנוגעות בדבר.
3. הועדה המקומית תורה למחזיקי הקרקע בדבר בצוע פעולות אחזקה שוטפות או תקופתיות של מערכות ומתקנים כאמור לעיל ובהעדר קיום הוראותיה, רשאית לבצעם על חשבון בעלי או מחזיקי הקרקע.
4. לא תותר בניה במרחק פחות מ-20 מ' מציר אפיקי נחלים שבתחום סמכותה של רשות הניקוז.

### ב. אספקת מים:

1. לא יוצא היתר בניה. פעילות ושימוש בלי שתובטח אספקת מים בכפיפות להנחיות משרד הבריאות ו/או נציבות המים.
2. שימוש בקולחים להשקיה מותנה באישור משרד הבריאות. בכפיפות לתנאים שיקבעו על ידו.
3. הקמת והפעלת מתקנים ומערכות להספקת מים. מאגרי מים וקולחים יותנה בקיום הוראת חוק המים תשי"ט - 1959 על תיקוניו ולתקנותיו והנחיות הועדה המקומית בכל הנוגע לשמירת בריאות הציבור ומניעת מטרדים סביבתיים.

### ג. שפכים:

1. לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה או מערכות מקומיות אחרות לטיפול בשפכים.
2. יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית. ובמתקן טיפול אזורי.
3. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י משרד לאיכות הסביבה. וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
4. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל ייעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.
5. כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים נוזלים וכו' אל הקרקע. אל מערכות הניקוז ו-או מי תהום.
6. אישור התכנית בהצגת פתרון כאמור לעיל.
7. טופס 4 - יינתן רק לאחר חיבור מערכת הביוב שבתכנית למערכת הביוב הכללית.

### ד. מערכות תשתית עירוניות - כללי :-

1. תותר העברת מערכות תשתית עירוניות בתחום המגרש ותינתן למועצה האזורית אפשרות גישה לאחזקה ותיקונים כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.
2. מערכות התשתית :- אספקת מים, חשמל, ביוב, ניקוז וסילוק אשפה יבוצעו תוך תאום ולפי הנחיות מהנדס המועצה האזורית.
3. חשמל ותקשורת :- קווי התקשורת והחשמל בתחום הפרוייקט יהיו תת-קרקעיים.

**פסולת ואשפה:**

- (1) יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.
- (2) המתקנים לאצירת פסולת לסוגיה השונים. מיקומם ודרכי סילוקה לאתר מוסדר, ייקבעו לפי הוראות הרשות המקומית ו/או לפי הוראות רשות מוסמכת בתאום ובאישור האיגוד האזורי לאיה"ס.
- (3) לגבי אגירה וסילוק אשפה מבניינים למגורים יחולו הוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 על תקנותיו.

**רעש:**

בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק), יידרש תכנון אקוסטי שיבטיח עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין, בתאום ובאישור האיגוד האזורי לאיה"ס.

**איכות אויר:**

תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטות לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא. הקשור בפעילות המבוקשת, בתאום ובאישור האיגוד האזורי לאיה"ס.

**ח. חניה:**

- (1) החניה בהתאם לתכנון התכנון והבניה. מקומות חניה-התשמ"ג-1983.
- (2) לא יינתן היתר בנייה. שימוש ופעילות אלא לאחר שבבקשה להיתר יפורטו מיקום, מספר וצורת החניה לרכב. על פי תקני משרד התחבורה.
- (3) לא תורשה חניה מחוץ לשטח המגרש, פרט למקומות בהם קיימים מפרצים או שטחי חניה המיועדים במפורש לחניית רכב פרטי, רכב משא, רכב חקלאי או רכב ציבורי.

**ט. בריכת שחיה פרטית:**

**1) נטרול ההפרעה לסביבה.**

- (א) **קו בנין** - שפת הבריכה תהיה מרוחקת מגבול המגרש בקווי הבניין עפ"י תכנית ובנוסף להם 10% (ריצוף). הריצוף סביב הבריכה וכל המתקנים הדרושים להפעלתה לא יבלטו אל מחוץ לקווי הבניין החוקי.
- (ב) המרחק המינימלי בין בנין למגורים ובריכה יהא 3 מ'. וכמו כן מהבריכה לגבול המגרש מינימום 3 מ'.
- (ג) גודל הבריכה המקסימלי לא יעלה על 250 מ"ר.
- (ד) גידור - במידה והבריכה סמוכה לגבול המגרש, המגרש יגודר בגבולותיו במקביל לבריכה ובגבולות אלו במקביל לבריכה תינטע גדר חיה סמיכה בגובה 1.8 מ' שארוכה לפחות ב-5 מ' יותר מקצוות הבריכה.
- (ה) מבני עזר - גודלם ומיקומם - מבנה העזר יכלול גם מתקנים הדרושים להפעלת הבריכה + שירותים מינימליים ולא יעלה על 25 מ"ר. מבנה העזר יוצמד ככל הניתן למבנה העיקרי. קווי הבניין למבנה העזר יהיו עפ"י קווי הבניה הקיימים.

**2) בטיחות השימוש ועמידה בתנאי תברואה:**

- (א) עומק מקסימלי של הבריכה 1.80 מ'.
- (ב) התקנת מקפצות אסורה.
- (ג) הנחיות משרד הבריאות:
  - (1) בנית הבריכה הפרטית תהיה עפ"י פרק ג"י "הבריכה" לתקנות בדבר תנאי תברואה נאותים לבריכות שחיה סעיפים 1-12.
  - (2) המים יוכלרו או יהיה בהם כל חומר חיטוי מאושר אחר.

- (3) בבריכה יותקן ציוד למחזור מים (בצירקולציה) - אשר הפירוט הטכני עפ"י פרק ד' סעיף 21 לתקנות המוזכרות בסעיף א'.
- (4) בין מערכת צינורות הספקת המים לבין מערכת צינורות המים של הבריכה יהיה מרווח אויר של 25 ס"מ לפחות בין כל קצה צינור מים טריים לבין מפלס המים בבריכה או במתקנים שונים לתפעולה.
- (5) לא יהיו חיבורים מצולבים בין צינורות הספקת המים לבין צינורות הבריכה, ציוד הטיהור והחיטוי של מי הבריכה.
- (6) פתחי ההרקה יותקנו במקום הנמוך ביותר בקרקעית הבריכה ובאופן המונע מערבולות ומוגן באופן בטיחותי.
- (7) סילוק המים במקרה של תקלה, הורקה חד פעמית, ניקוי הפילטרים ועודפים מהתעלות יהיו חייבים להגיש תכנית לשביעות רצון משרד הבריאות על דרכי סילוקם.
- (8) אישור נציבות המים.

### 3) תנאים מיוחדים:

- (א) היתר לבריכה יינתן בתנאי שיצורף תשריט מדידה שיראה את כל המבנים מכל הצדדים עד למרחק של 50 מ' מקצותיו.
- (ב) היתר יינתן בתנאי שתוקם גדר אטומה מחומרים עמידים ובעיצוב נאות בגבול החלקה כדי שתהווה בידוד אקוסטי. אורך הגדר האטומה יהיה כצלע הבריכה הסמוכה לגבול עם החלקה הגובלת ובתוספת של 5 מ' לכל כיוון. גובה הגדר יהיה 1.8 מ'. שאר הוראות הגידור (במידה ואינם סותרים) יהיו בהתאם לסעיף - גדרות.
- (ג) היתר יינתן בתנאי חבור הבריכה לרשת ביוב מרכזית.

### י. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל:

- 1) לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה. מקו אנכי משוך או הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל. לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

|  |                |
|--|----------------|
| ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים                  | ..... 2.0 מ'.  |
| ברשת מתח גבוה עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים | ..... 1.5 מ'.  |
| בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו                         | ..... 5.0 מ'.  |
| בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')   | ..... 11.0 מ'. |
| בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')         | ..... 21.0 מ'. |

### הערה:

במידה ובאזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

- 2) אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן:
  - מ-3.0 מ' מכבלי מתח עליון עד 160 ק"ו.
  - מ-1.0 מ' מכבלי מתח גבוה עד 33 ק"ו.
  - מ-0.5 מ' מכבלי מתח נמוך עד 1000 וולט.ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- 3) המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

**16. גדרות:-**

הגדרות הבנויים בחזית המגרש לא יעלו בגובהן על 1.2 מ' מפני הקרקע הנמוכים ביותר. מעל הגדר הבנויה תותר הקמת גדר קלה מסורג פלדה או שבכת עץ עד לגובה 1.0 מ' מהגדר הבנויה. הגדר תעוצב במתואם עם המבנים משני צדיה. בפנית המגרש במקום בו תהיה חזית מסחרית תותר כאמור לעיל חזית בקו בנין "0" או קולונדה במפלס הרחוב או גדר בגובה עד 0.6 מ' 12.0 מ' משני צידי הפינה. בגבולות המגרש עם המגרשים השכנים תותר גדר בנויה עד גובה 1.8 מ'

17. **חישוב שטחים:-** התכנית נערכה על רקע מפת מדידה אנליטית שנערכה ע"י מודדי חדרה ב-20.8.93.

18. **הריסת מבנים קיימים:-**

המבנים המסומנים בצהוב בתשריט מיועדים לפינוי/הריסה ויהיו בשימוש חורג עד מתן תוקף לתכנית.

19. **היטל השבחה:-** עפ"י הוראות החוק.

20. **ביצוע התכנית:-**

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה. ביצועה בפועל יהיה מותנה וכפוף להסכמי פיתוח בין היוזמים לבין המועצה האזורית "עמק-חפר".

21. **חתימות:-**

מרכז החמצלת בע"מ  
ח.פ. 51-200261-9

המגיש: מר אברהם סולמני

היוזם: הועדה המקומית - עמק חפר

הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז המרכז - רמלה

בעל הקרקע: מ.מ.י.

דורון אחלי  
אדריכל ומתכנן ערים

ת.ד. 33038  
המתכנן: דורון אחלי - אדריכל ומתכנן ערים

עדכון:-

17.01.99, 11.12.98, 22.12.96, 03.11.96, 25.04.96, 16.03.94, 10.02.94



**טבלת הוראות הבניה - נספח מס' 2, עח/63/12**

| קווי בניין | שטח בניה במ"ר  |                |                | מספר יחידות | קומות          | שימוש קרקע              | יעוד קרקע שטח האזור   |                   |
|------------|----------------|----------------|----------------|-------------|----------------|-------------------------|---|-------------------|
|            | מרתף           | שטח שירות      | מטרות עיקריות  |             |                |                         |   |                   |
| עפ"י תשריט | 4,150<br>75%   | 450<br>8.2%    | 3,000<br>54.5% | 76          | 3 ק'           | מגורי נופש              | אזור קיט ונופש<br>5,500 מ"ר<br>אכסון מלונאי מיוחד<br>מלון על בסיס leas back |                   |
|            |                | 200<br>3.6%    | 1,000<br>18.2% | 75          | 3 ק'           | מוטל                    |   |                   |
|            |                |                | 400<br>7.3%    |             |                |                         |   | ספורט ופנאי       |
|            |                | 1,550<br>28.2% |                |             |                | ק' קרקע                 |   | חניה מקורה משותפת |
|            |                | 150<br>2.7%    | 300<br>5.5%    |             |                | 1 קומה + גלריה          |   | חזית מסחרית       |
|            |                | 10<br>0.2%     | 190<br>3.5%    |             |                | 1 ק'                    |   | קומת ש.ב.צ        |
|            | 2,360<br>42.9% | 4,890<br>88.9% | 151            |             | סה"כ מעל הקרקע |                         |   |                   |
|            |                |                |                |             | חניה           | חניה ציבורית<br>395 מ"ר |   |                   |
|            |                |                |                |             |                | דרכים<br>1,011 מ"ר      |   |                   |



**דודן אחלי**  
אדריכל ומעבד ערים  
ת.ה 33038